

Studio, HIS, HMP, R2V e nR o que muda na prática

As três camadas que definem quem pode comprar um studio em São Paulo e o que se pode fazer com ele.

CAMADA 1 • TIPOLOGIA

Não é classificação legal. É o desenho da planta.

Studio

Dormitório e sala no mesmo ambiente, sem parede divisória.

Apartamento de 1 dormitório

Quarto separado da sala por parede.

A diferença aparece na metragem, no preço por metro quadrado e na liquidez de revenda.

CAMADA 2 • DESTINAÇÃO SOCIAL

HIS e HMP são tipologias habitacionais criadas pelo Plano Diretor Estratégico (Lei 16.050/2014, arts. 46 e 47) e regulamentadas por decreto municipal. Definem quem pode comprar.

HIS-1

renda familiar até
3 salários mínimos

teto de venda
R\$ 276.102,20

HIS-2

renda familiar até
6 salários mínimos

teto de venda
R\$ 383.636,74

HMP

renda familiar até
10 salários mínimos

teto de venda
R\$ 537.672,71

O que vale para as três faixas

- Valores vigentes em 2026, fixados por decreto municipal e revistos anualmente.
- Locação por curta temporada (short stay) proibida.
- Locação de longo prazo permitida, com aluguel limitado a 30% da renda familiar máxima da faixa — não da renda do locatário.
- Destinação vinculada por 10 anos, contados da alienação da unidade a família enquadrada (art. 47, §8º, da Lei 16.050/2014).
- Tipologia e destinação registradas na matrícula do imóvel.

CAMADA 3 • USO

Classificações da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (Lei 16.402/2016). Definem o que pode ser feito no imóvel.

R2V residencial vertical

Prédio de apartamentos, uso de moradia. Não autoriza locação por temporada por si só: o short stay depende da convenção do condomínio e é o caso mais frágil.

nR não residencial

Hospedagem entra aqui, no grupo nR1-12, de serviços de hospedagem ou moradia. Residência permanente habitual não é o uso previsto.

As camadas se somam. Não se substituem.

Uma mesma unidade pode ser R2V e HIS ao mesmo tempo. HIS e HMP não substituem R2V e nR: são eixos diferentes, e o enquadramento de um não responde pelo outro.

Antes de contar com locação por temporada, confira os três documentos: memorial de incorporação, matrícula (com a averbação de HIS ou HMP, se houver) e convenção do condomínio. O memorial sozinho não fecha a questão.

Emitido em 27 de setembro de 2026. Decretos municipais mudam: confirme a vigência antes de decidir.

Fontes: Lei 16.050/2014 (Plano Diretor Estratégico), arts. 46 e 47, com a redação da Lei 17.975/2023 · Lei 16.402/2016 (LPUOS), art. 170 · Decretos municipais 63.130/2024, 64.244/2025 e 64.895/2026.

Ibirapuera.studio Vitor Pittigliani, corretor de imóveis inscrito no CRECI/SP 302681

ibirapuera.studio/guia/his-e-hmp-sao-paulo